Ricardo Henry Marques Dip

A CONSTITUINTE E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Subsídios para uma revisão institucional e orgânica do registro predial brasileiro.

Palestra realizada na
Associação dos Serventuários
de Justiça do Estado de São Paulo,
em abril de 1987.

Ao prezado Dr. Antonio
Carlos Carvalhaes, com
os melhores votos do

Ricardo Pery Dip.

R. Janeiro, 9-5-87.

Apresentação

O que me levou a aceitar o convite para apresentar o trabalho do Ricardo Dip foi a certeza de que ninguém lê a apresentação, ficando, portanto, eliminado qualquer risco de comprometimento do opúsculo.

Parece relevante, em primeiro lugar, despertar o interesse de todos para as discussões que a questão cartorária possa provocar na elaboração da constituição. Seja para provar a propriedade e a cidadania, seja para provar a própria existência, todos temos algum interesse nos cartórios. Assim, qualquer discussão há de envolver não apenas aqueles diretamente interessados — os cartórios —, mas todos os cidadãos, que todos temos direitos e interesses guardados e protegidos nas serventias.

"A Constituição e o Registro de Imóveis" tem, em segundo lugar, o mérito de chamar a atenção para o íntimo relacionamento entre o direito de propriedade e o registro de imóveis. O tratamento que se der aos cartórios na carta maior terá reflexo direto na disciplina da propriedade. Se se pretender cuidar do cartório como se fora um foco de burocracia eliminável, ao direito de propriedade há de ser dado outro tratamento, porque, induvidosamente, não mais haverá segurança estática.

Outra virtude do trabalho é mostrar que a decantada oficialização do cartório é ilusória. A uma, porque ninguém consegue sustentar juridicamente que o serviço ainda não é público e prestado pelo Estado. A duas, porque, a pretexto de oficializar (*rectius:* estatizar), corre-se o risco de desorganizar.

A existência de falhas na estrutura atual ninguém nega. Mas sua correção deve levar ao aprimoramento e não ao lugar comum, ao ridículo estágio do serviço público no Brasil.

Para os estudiosos do registro de imóveis, o opúsculo serve a dois propósitos. Confesso que, dedicado apenas a estudos práticos da matéria, li avidamente o que escreveu o autor, sentindo-me, a final, vexado. Não acreditava que, em poucas páginas, pudesse haver tanta prova da superficialidade de meus estudos. Depois, para quem não o conhece, serve o trabalho para apresentar Ricardo Dip, nome que não mais será esquecido impunemente em qualquer estudo que se faça sobre direito registrário no Brasil.

São Paulo, abril de 1987.

NARCISO ORLANDI NETO

A projetada edição de uma nova lei fundamental para o Brasil e a noticiada revisão normativa da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015, de 31.12.73) reclamam, dos que vivem no mundo da registração imobiliária — a que se refere García Coni (1) —, o exame crítico dos princípios, finalidade, organização e vicissitudes do registro predial pátrio.

Precedida de marcadas inclinações ideológicas, justificada pela teoria do *pouvoir constituant* de Siéyès (2), assentada na indefinida e retórica *volonté générale* de Jean-Jacques Rousseau (3), mais esta constituição política brasileira parece aguardar-se como uma criação *ex nihilo,* uma constituição — tal como observa José Pedro Galvão de Sousa — que "brota da mente do legislador, como Minerva irrompendo da cabeça de Júpiter" (4).

1. Raul García Coni, "El Contencioso Registral", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1978, Introdução.

2. Como faz ver Carl Schmitt ("Teoria de la Constitución", Alianza Editorial, Madrid, 1982, págs. 95 e segs.), segundo a concepção medieval, somente Deus possui a *potestas constituens.* Nesse ponto, convergente é a literatura política da Reforma. A secularização do poder constituinte, prenunciada embora por Althusius, surgiu durante a Revolução Francesa, com a teoria de Siéyès, que chancela o voluntarismo popular, com caráter absolutista. Dá-se, então, a prevalência do direito abstrato sobre o histórico, sacrificando-se, em verdade, o conceito de constituição como "pacto" firmado entre a autoridade e os súditos, pacto que se encontrava concebido já na Idade Média, por exemplo, nos reinos ibéricos, em que o soberano devia jurar respeito aos *fueros.*

3 Roland Maspétiol assim comenta a ideologia da *volonté générale* de Jean-Jacques Rousseau, perfilhada, em grande medida, pela Assembléia Constituinte francesa de 1789: "La loi n'est plus dérivée d'une nature des choses, mais participe au sacré. Elle exprime la volonté du corps social dont elle devient le principe de conservation. Elle est par excellence, l'acte de souveraineté, la déclaration solennelle de la volonté générale, une volonté inaliénable, indivisible, infaillible et absolue du souverain qui n'est autre que le peuple unanime à tenir pour sienne la volonté exprimée par la majorité des suffrages" ("L'État d'aujourd'hui est-il celui d'hier?", *in* "Archives de philosophie du droit", Ed. Sirey, 1976, tomo 29, pág. 9). Por isso, na medida em que "l'Assemblée décrete des principes d'après une notion abstraite du droit et de l'État..." (Maspétiol), compreende-se a supremacia ideológica na elaboração normativa, sobretudo constitucional. Não pode causar surpresa, assim, que o dissídio entre o país real e o país legal, que a abdicação da ordem natural e histórica, que o positivismo jurídico derivado da idéia de uma Assembléia onipotente, que tudo isso conduza ao que Legaz y Lacambra admitia ser o "destino trágico do Estado de direito", melhor advertido ainda nas palavras de Clóvis Lema Garcia: "a tragédia de um Estado de direito suicida" ("O Estado de Direito e a Ordem Constitucional do Brasil", *in* "O Estado de Direito" — atas das Primeiras Jornadas Brasileiras de Direito Natural —, ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 1980, pág. 79).

A secularização política, originária da teoria da *souveraineté* de Jean Bodin, e a laicização jurídica, sobretudo com Grotius e Hobbes (5) (6), degeneraram no voluntarismo absolutista, primeiro das monarquias (7), depois das democracias. Assim o resume Gounot, citado por Marcel Waline:

> "Jusque-là l'édifice juridique repousait sur l'idée de loi naturelle, sur l'affirmation d'un ordre providentiel déterminé par Dieu, et par lui imposé aux hommes et aux sociétés. Les droits subjectifs des individus dérivaient de ce droit objectif primordial... Désormais, il n'y a plus d'ordre divin, plus de lois providentielles, les individus humains son conçus comme des êtres absolus, autonomes, qu'aucune volonté supérieure ne commande. A l'idée de loi naturelle s'est substituée celle de liberté naturelle" (8).

4. José Pedro Galvão de Sousa, "O que deve ser uma constituição", série de artigos publicados em "O Estado de S. Paulo", fevereiro de 1987.

5. Francisco Elías de Tejada ensinava: "La Cristiandad muere para nacer Europa cuando ese perfecto organismo se rompe desde 1517 hasta 1648 en cinco rupturas sucesivas, cinco horas de parto y crianza de Europa, cinco puñales en la carne histórica de la Cristiandad. A saber: la ruptura religiosa del protestantismo luterano, la ruptura ética con Maquiavelo, la ruptura política por mano de Bodin, la ruptura jurídica en Grocio y en Hobbes, y la ruptura definitiva del cuerpo místico cristiano en los tratados de Westfalia. Desde 1517 hasta 1648 Europa nace y crece, y a medida que nace y crece Europa, la Cristiandad falece y muere" ("La Monarquía tradicional", Ed. Rialp, Madrid, 1954, págs. 37-38).

6. Em artigo publicado pelo jornal "O Estado de S. Paulo", em 8.3.81, pág. 56, sustentávamos: "A doutrina clássica romana e a medieval desconheceram, como corpo ideológico, o voluntarismo jurídico. (...) A concepção de que a essência da relação jurídica se encontra na vontade e não na razão, sendo pois um poder, o poder da vontade (*Willensmacht, Willensherrschaft*), o que caracteriza em substância o direito, surgiu como fenômeno moderno, abeberado na escolástica franciscana de Duns Scott e Occam. (...) Toda a teoria do direito recebe o influxo da nova filosofia voluntarista. Hobbes, Grotius, Pufendorf, Thomasius, Locke, na esteira nominalista, lançam as bases de um novo direito natural, à margem da ordem jurídico-racional. É, entretanto, apenas no século XIX que o individualismo jurídico integralizará a concepção voluntarista, que alcança aí seu apogeu (Rousseau, Kant, Fichte)".

7. Expressão desse absolutismo monárquico é a inscrição que Luís XIV ordenou que se colocasse no Salão dos Espelhos do palácio de Versailles: "Le roi gouverne par lui-même", que, como salienta Elías de Tejada, é um reflexo de outra e célebre expressão: "L'État, c'est moi" ("La Monarquía tradicional", cit., pág. 40).

8. Gounot, *apud* Marcel Waline, "L'individualisme et le droit", Ed. Domat-Monchrestien, Paris, 1949, pág. 172.

Diagnosticando-se na projetada constituição o que Oliveira Vianna chamava de "desapreço à *realidade circundante* — revelada pela observação — e à *realidade experimental* — revelada pela história" (9), a tarefa de refletir acerca do registro imobiliário, — quer como *instituição,* considerando-se as exigências de sua teleologia, seus princípios, sua adequação ao dinamismo social, — quer como *organismo de serviço público,* em que desponta o controvertido e atual problema de sua estatização —, a tarefa de refletir sobre a filosofia e a realidade do registro predial mais se impõe aos representados do que aos representantes políticos, e, entre aqueles, mais exige dos que têm particular dever de ciência e consciência da relevância de um sistema imobiliário registral hígido, atento à realidade circundante e histórica em que se situa.

9. Francisco José de Oliveira Vianna, "Instituições Políticas Brasileiras", Distribuidora Record Cultural, Rio de Janeiro, 1974, vol. II, pág. 23.
No mesmo sentido, a magnífica palestra de José Pedro Galvão de Sousa, publicada na Revista "Verbo", de Madrid (n. 235-236, maio-junho de 1985, págs. 595 e segs.), com o título "El Cambio del Estado". Destaca-se do texto, na tradução de Estanislao Cantero: "Bajo los efectos de una transformación substancial realizada por la Revolución, las sociedades políticas, desde fines del siglo XVIII a nuestros días, perdieron el sentido de su constitución natural. Cambios de régimen, nuevas experiencias y experiencias malogradas que se repiten, constituyen tentativas ilusorias para solucionar una crisis congénita" (pág. 609).

O registro imobiliário, como instituição

Consiste o registro imobiliário, sob o aspecto institucional, em um sistema de publicidade provocada e estável de situações jurídicas prediais, que opera mediante inscrição de fatos jurídicos *(lato sensu),* e cuja finalidade é a de assegurar, formalmente, determinados interesses da comunidade.

O registro imobiliário está voltado às exigências da *segurança estática* do domínio e direitos reais menores sobre imóveis e da *segurança dinâmica* do comércio e do crédito predial. Por isso, López Medel inicia sua conferência "Filosofia de la Institución Registral y cambio social" com essa afirmação: "La filosofía de la Institución Registral responde — para decirlo resumidamente — a la idea de la *Seguridad Jurídica.*" (10). (Assinale-se que, ao cuidar-se da segurança jurídica imobiliária, não se versa propriamente acerca da teleologia registral mas da enteléquia dos registros prediais, da plenitude dessa instituição).

10. Jesús López Medel, "Filosofía de la Institución Registral y cambio social", *in* "Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral", Madrid, 1985, tomo II, págs. 1.693 e segs.

A segurança jurídica pressupõe organização social (11), ordem eficaz e justa (12), dado objetivo, estado de fato de que deriva a certeza jurídica (13), elemento este subjetivo, a rigor reduzido ao conhecimento do conteúdo e das fontes positivas das liberdades, dos direitos, das obrigações, em determinada sociedade política (14).

A humana aspiração de justiça não entorpece o anelo de segurança e de certeza jurídicas, porque a sociedade civil reclama estabilidade (15), a segurança e a certeza de que suas liberdades e seus direitos não serão asfixiadas e suprimidos por intervenções desordenadas ou "inovações irrefletidas" (16), partam da "massa" (17), de elites ideológicas ou argentárias, ou ainda do Estado, o persistente Leviathan de Hobbes.

11. Delos sustentava que a segurança jurídica é uma noção essencialmente societária, de modo que a situação individual não pode ser modificada senão por procedimentos sociais regulares (v. Luis Recaséns Siches, "Panorama del Pensamiento Jurídico en el Siglo XX", ed. Porrua, México, 1963, tomo I, pág. 129; Rafael Preciado Hernández, "Lecciones de Filosofía del Derecho", Ed. Jus, México, 1970, pág. 233).

12. Rafael Preciado Hernández, o.c., pág. 236.

13. Delos, sem empregar a expressão "certeza jurídica", refere-se aos aspectos objetivo e subjetivo da segurança jurídica (v. Rafael Preciado Hernández, o.c., pág. 235).

14. Rafael Preciado Hernández, o.c., págs. 234-235.

15. A segurança é uma exigência universal ("Le monde juridique a besoin de stabilité, de *sécurité juridique*" — Claude Du Pasquier, "Introduction à la théorie générale et à la philosophie du droit", Delachaux & Niestlé, Neuchâtel-Paris, 1979, pág. 162), que, por isso mesmo, não pode decorrer de causa vária e particular, senão que deriva da própria natureza humana decaída (v. Jesús López Medel, "Introducción al Derecho — Una concepción dinámica del derecho natural", Ed. Fragua, Madrid, 1976, págs. 99 e segs.).

16. Rafael Bielsa, "Metodología Jurídica", Ed. Castellví, Santa Fe, 1961, pág. 110.

17. Pio XII na "Mensagem de Natal" de 1944 distingue entre *povo* e *massa:* "O Estado não contém em si nem reúne mecanicamente, em determinado território, uma aglomeração amorfa de indivíduos; é e deve ser, em realidade, unidade orgânica e organizadora de um verdadeiro povo. Povo e multidão amorfa, ou como sói dizer-se, massa, são dois conceitos diversos. O povo vive e se move com vida própria; a massa é por si inerte e não pode receber movimento senão de fora. O povo vive da plenitude da vida dos homens que o compõem, cada um dos quais, em seu próprio posto e a sua maneira, como pessoa consciente de suas próprias responsabilidades e de suas convicções próprias; a massa, ao contrário, espera o impulso de fora, joguete fácil em mãos de qualquer que explore seus instintos ou impressões, disposta a seguir qualquer bandeira: hoje esta, amanhã aquela". Confira-se ainda Juan Vallet de Goytisolo, "Sociedad de masas y derecho" (Taurus Ediciones, Madrid, 1968), particularmente o capítulo I.

O direito não existe apenas para servir à justiça, senão que igualmente eliminar a insegurança (18), de sorte que pode dizer-se que o bem comum reclama uma ordem justa, quanto a reclama também segura e eficaz (19). Sem abdicar da eqüidade, a assinação apenas casuística do justo traduz remédio pior do que a enfermidade que pretende sanear (20). A interdependência da justiça e da segurança exige que ambas guardem reta observância da *ordem natural,* critério objetivo que inibe, de um lado, o nihilismo normativo escudado no erro de uma "justiça *ad hoc*",e, de outro, impede a "falsa segurança" de sistemas que desconhecem os imperativos da lei natural: enfim, tanto indesejável é a "segurança" injusta, quanto o é a "justiça" insegura.

a) Registro e propriedade privada.

A imprescindibilidade do sistema publicitário relativo a imóveis *deduz-se* da relevância do direito maior que a estes se refere e *impõe-se* por exigências sociais, historicamente apuradas.

18. Diz José Corts Grau: "...no hay verdadero derecho si no tiende a la realización de la justicia; por otro, el derecho responde a la necessidad de un régimen estable, que elimine cuanto signifique arbitrariedad. El Derecho surge, no sólo para servir a la Justicia, sino para eliminar la inseguridad" ("Curso de Derecho Natural", Madrid, 1974, pág. 291).

19. Bem esclarece Preciado Hernández, apoiado em Le Fur e Delos: "...no puede haber antinomias entre los criterios de la seguridad, la justicia y el bien común, sino que éstos están ordenados en una jerarquia en la que la seguridad es el valor inferior, el bien común es el valor más general, y la justicia cumple una función vinculatoria: un orden legal, eficaz y justo es un bien común, y el bien común implica necessariamente relaciones justas y seguras entre los miembros de una sociedad" (o.c., pág. 239). Por isso, com Renard, pode dizer-se que o direito é a união da justiça e da segurança, é a segurança na justiça (citado por Recaséns Siches, o.c., vol. I, pág. 123).
Na mesma direção, Werner Goldschmidt sustenta que "la seguridad jurídica es un valor invariable e inherente a la justicia humana" ("La Ciencia de la Justicia", Ed. Aguilar, Madrid, 1958, pág. 85).

20. Sem menosprezar a importância da eqüidade, cumpre salientar que a positividade é mais conveniente para a ordem social do que a "justiça animada", do que o voluntarismo judicial. Merece conferir-se, a propósito, a glosa do saudoso Professor Alexandre Correia à questão 95 da "Suma Teológica" (*in* "Santo Tomás e o Regime da Lei", vol. I dos "Estudos Jurídicos em Honra de Soriano Neto", Recife, 1962, págs. 146-147).

Salienta Paul Roubier que "toute entreprise qui tende à clarifier l'ordre juridique et à determiner les situations juridiques respectives des particuliers, par des moyens extérieurs, formes, délais ou procédures, est à base de formalisme", formalismo que é reclamado sempre que se revele "le besoin d'accéder à un régime où les droits soient biens définis et non douteux" (21). Assim como a exigência de segurança pode exigir a adoção do formalismo, em contrapartida a abdicação do sistema formal de garantias pode conduzir à vulneração daquela segurança, e, com ela, a afronta da ordem justa.

A segurança positiva ou criadora (22), em que se perfecciona o registro predial, é tanto mais importante quanto se refira ao *domínio privado de bens imóveis* — certo que a propriedade privada foi *imposta pela razão natural para utilidade da vida humana* (23), de tal sorte que sua supressão importaria em ofensa, quando não na eliminação da própria liberdade: "Desde el momento en que los ciudadanos y sus familias dependen completamente del Estado en el terreno material — diz Johannes Messner —, ya no existe obstáculo institucional alguno que se oponga al éxito de la pretensión totalitaria por parte del poder político" (24). E, por isso que o direito de propriedade privada não deriva da lei positiva mas da mesma natureza humana, o Estado não pode aboli-lo, senão que temperar seu exercício, afeiçoando-o ao bem comum.

21. Paul Roubier, "Théorie générale du droit", Ed. Sirey, Paris, 1951, pág. 91.

22. Jesús López Medel sustenta que a segurança jurídico-imobiliária é positiva ou criadora, por isso que seus efeitos não se esgotam na esfera individual, adquirindo sentido comunitário ("Introducción al Derecho — Una concepción dinámica del derecho natural", o.c., pág. 119).

23. Santo Tomás de Aquino, "Suma Teológica", Ia.-IIae., art. 5º, q. 3. Alexandre Correia, distinguindo o *ius naturale* e o *ius gentium,* faz ver que, para o aquinense, o direito de propriedade deriva do direito das gentes, que é "o direito natural *especificamente* humano: *quod naturalis ratio inter omnes homines constituit,* diz Gaio". E prosseguia o Mestre: "...as instituições do direito das gentes, *ea quae sunt iuris gentium,* é a própria razão natural que as dita — *ipsa naturalis ratio ea instituit.* Lesam, portanto, um direito natural humano todas as legislações que suprimem a propriedade privada" ("Concepção Tomista do Direito Natural", *in* "Revista da Universidade Católica de São Paulo", vol. XLII, 1972, págs. 56-58). No mesmo sentido: Corts Grau, o.c., pág. 366, nota n. 25; Enrique Luño Peña, "Derecho Natural", Ed. La Hormiga de Oro, Barcelona, 1954, pág. 408; e a nota aposta por Benito Raffo Magnasco aos Comentários de Santo Tomás de Aquino ao Livro Quinto da Ética a Nicômaco (de Aristóteles) — "La Justicia", Cursos de Cultura Católica, Buenos Aires, 1946, págs. 185-186.

24. *Apud* Juan Vallet de Goytisolo, "Sociedad de Masas y Derecho", o.c., pág. 311.

Compreende-se, assim, a razão de López Medel asseverar que o domínio e os direitos reais menores sobre imóveis se movem em um cenário de *liberdades concretas* (25), em que os assentos registrais desempenham o valioso papel de "pequeñas constituciones declarativas de derechos individuales" (26).

b) Notícia histórica da publicidade predial.

A despeito da autorizada opinião de Coviello, para quem a publicidade imobiliária *non è antichissima* (27), remontando-a ao direito medievo, com a investidura, a *saisine,* o *nantissement* e a *appropriance* (28), parece mais acertado o entendimento de que as manifestações públicas de transferência dominial, em povos da antiguidade, representassem verdadeira formalidade publicitária, ainda que nelas acaso não se vislumbrasse a preocupação de garantir direitos de terceiros (29).

25. Jesús López Medel, "Filosofía de la Institución Registral y cambio social", citada, pág. 1.694.

26. Núñez Lagos, *apud* Jesús López Medel, "Filosofía de la Instituición Registral y cambio social", citada, pág. 1.694.

27. Nicola Coviello, "Della Trascrizione", Nápolis, ed. 1897, vol. I, págs. 14 e segs. Entre nós, é posição que sustentava Lysippo Garcia ("O Registro de Immoveis", Liv. Francisco Alves, Rio de Janeiro, 1922, vol. I, pág. 27).

28. *Idem,* pág. 39.

29. Diz Carlos Ferreira de Almeida que, em alguns casos, a semelhança das formas antigas de manifestações públicas das situações reais imobiliárias (o que o autor chama de "pré-publicidade") com o registro predial moderno é tanta, "que dificilmente se poderá negar que tais processos contenham em si uma publicidade registral embrionária" (*in* "Publicidade e Teoria dos Registos", Liv. Almedina, Coimbra, 1966, pág. 121).

Na Babilônia, além dos cadastros e arquivos que, instituídos com finalidade administrativa, se prestavam a consultas para dirimir conflitos referentes a situações prediais, outra forma de notoriedade dominial de imóveis se manifestava com as "pedras de limites" *(koudourrous),* que remontariam à ascensão dos cassitas (aproximadamente por volta de 1750 a.C.). Tais pedras, que se colocavam sobre os terrenos, ademais da finalidade religiosa de atrair a proteção dos deuses, eram — no dizer de Pugliatti — "mezzo di prova durevole", realizando "una generica funzione pubblicitaria" (30).

Lembra López de Zavalía que, assentado na base ptolemaica, o Egito possuiu o mais perfeito sistema de publicidade imobiliária que o mundo antigo conheceu (31). Cadastros e arquivos, voltados embora a finalidade primeiramente fiscal, foram instituídos também com relevância publicitária no âmbito das situações jurídicas prediais (32).

Graças a um documento, conhecido como "petição de Dionísia", que retrata uma querela jurídica entre a requerente e seu pai, Queremone, acerca de uma restituição de dote, foi possível conhecer o esclarecedor decreto de Rufus (89 d.C.). O sistema publicitário egípcio, com os subsídios grego e romano (33), era formado de dois órgãos: a *bibliotheke demosion logon,* organismo cadastral, e a *bibliotheke egktaseon,* pela qual respondiam dois superintendentes (os *bibliophylakes*) e que correspondia aproximadamente ao atual registro imobiliário, e em que se inscreviam as transferências de domínio, direitos reais limitados e hipotecas.

30. Salvatore Pugliatti, "La Trascrizione", Dott. A. Giuffre, Milão, 1957, pág. 50).

31. Fernando López de Zavalía, "Curso Introductorio al Derecho Registral", Vitor P. de Zavalía Editor, 1983, pág. 99.

32. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 64 e segs..

33. Diz Lacruz Berdejo que foram os romanos quem introduziu, fundamentalmente, inovações de caráter organizador no sistema ptolemaico (*in* "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral", Bosch Editor, Barcelona, 1959, pág. 24). No mesmo sentido, grifando ainda a contribuição da cultura helênica, diz Carlos Ferreira de Almeida: "No Egipto, sob a dominação romana, assinala-se a existência de um instituto que resulta da evolução dum sistema registral nascido na época de influência grega naquele país" (o.c., pág. 125). Não é outro o entendimento de López de Zavalía: "El sistema egipcio-romano se construye sobre la base del edificio ptolemaico. Es decir, que confluyen tres culturas: la egipcia, la griega y la romana" (o.c., pág. 99).

O procedimento registral, junto à *bibliotheke egktaseon,* dividia-se em duas fases. Na primeira, o interessado dirigia ao *bibliophylake* uma solicitação *(prosaggelia),* visando a que se autorizasse a elaboração de documento idôneo para a constituição ou modificação de uma situação real imobiliária. A *prosaggelia* era então qualificada por um *estratego* (ou *exegeta*), que, entendendo admissível a formação do título, apunha na petição uma nota final autorizadora *(epistalma).* De posse da *prosaggelia,* já com o *epistalma,* o interessado dirigia-se a um notário público *(agoranome)* (34), a quem incumbia redigir o documento *(katagraphe)* (35) para a inscrição registrária.

O segundo estádio do procedimento registral na *bibliotheke egktaseon* iniciava-se com nova solicitação *(apographe),* a que se integrava a escritura pública *(katagraphe),* elaborada pelo *agoranome.* O *apographe* era exibido em duas vias, uma das quais permanecia no registro; a outra era devolvida ao interessado, com a nota de que se procedera à inscrição. O assento registral *(parathesis)* era efetivado com o *apographe* que ficava em poder da *bibliotheke,* segundo um sistema de fólio pessoal, com dois lançamentos (p.e., na transferência dominial, a inscrição fazia-se quer no fólio referente ao alienante, quer no relativo ao adquirente). Esses fólios eram reunidos, depois, em livro com índice *(diastroma* ou *diastromata)* (36).

34. Enrique Gimenez-Arnau admite que, em face dos progressos no estudo das civilizações antigas, não é demasiado concluir "que el tabelionato romano-bizantino tenga correspondencia con alguna Institución semejante del Derecho de Egipto", até porque, diz o autor, pode afirmar-se "que el Derecho romano es una copia perfeccionada del helénico, como las instituciones de éste tienen próximos precedentes en el Derecho egipcio al que imitan" (*in* Derecho Notarial", Ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1976, pág. 90).

35. Segundo observa José Luis Lacruz Berdejo, não há uniformidade quanto à denominação e o conceito do *katagraphe.* Alguns autores sustentam que não era essa a denominação do documento elaborado pelos *agoranomoi,* senão que *anagraphe.* Outros perfilham a orientação de que, por *katagraphe,* também se há de compreender o assento de inscrição, e não falta quem o limite apenas ao documento de transferência de domínio. "Arangio Ruiz — diz Lacruz Berdejo — le hace equivaler a la *mancipatio* romana; si bien aquél tiene un estado anterior, la *prasis* o documento privado otorgado por las partes, que falta en ésta" (o.c., pág. 23).

A exemplo das "pedras de confrontações" ou "de limites" babilônicas, também no direito hitita revela-se um certo caráter religioso ao lado da prática publicitária das situações prediais. Ao princípio desta centúria, vários documentos hititas foram recuperados, em escavações realizadas em Boghaz-Keui, descobrindo-se então a prevalência, já entre os séculos XIV a XII a.C., do sistema de domínio privado, quase insignificante a propriedade coletiva. Grife-se que a transferência dominial sempre se efetivava publicamente, em presença da autoridade (37).

Conhecido é o episódio bíblico (38) referente à aquisição, por Abraão, de uma terra que pertencia a Efrom, para nela enterrar-se o corpo de Sara, que morrera em Quiriat-Arbé (depois, Hebron). Abraão pediu aos filhos de Het para que interviessem junto a Efrom, no sentido de que este lhe vendesse a cova de Macpela. Efrom, que era hitita, comportou-se à maneira dos heteus, alienando o campo, com seus acessórios, mediante o pagamento de quatrocentos siclos de prata, pesados publicamente por Abraão, que da terra se tornou proprietário, "em presença dos filhos de Het e de todos aqueles que entravam pela porta da cidade" (39).

36. A propósito do sistema egípcio-romano, diz Ferreira de Almeida que nele "ressalta com evidência a similitude de técnica com o funcionamento dos registros modernos" (o.c., pág. 126), entendimento também esposado por López de Zavalía, aludindo ao "significativo paralelismo" da publicidade do Egito antigo em relação aos sistemas modernos de publicidade (o.c., pág. 99). No mesmo sentido, Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 65.
J.W. Hedemann sustentara que a história do registro de imóveis merecia especial atenção, porquanto nela se trata "de um pedaço do autêntico ser da Alemanha, visto que o Registro imobiliário foi desconhecido dos romanos" (*in* "Derechos Reales", Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955, pag. 76). Depois de examinar o sistema publicitário egípcio-romano, López de Zavalía não se contém diante da opinião de Hedemann: "Claro, ellos, los alemanes, que nos han dicho que los registros son un auténtico pedazo del ser alemán, sin duda que no estarán de acuerdo com que Egipto tuvo un Registro, porque claro, los folios eran personales y el sistema alemán es de folios reales. Pero yo, en defensa de los egipcios, digo que esto es del año, más o menos, 50 de la era cristiana y que los alemanes se manejaron en 1135 no con folios reales, ni tampoco con folios personales, sino con el peor de los sistemas que es el de orden cronológico; no había ningún tipo de índices. Recién en el siglo XVIII aparecen los folios reales" (o.c., pág. 108).
Acrescente-se que Martin Wolff não parecia mais advertido dessas questões de história antiga: "O registro imobiliário moderno — dizia o autor — tem suas origens no direito medieval alemão, porque deriva do *testemunho judicial* germânico" (*in* "Derecho de Cosas", Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1970, tomo III, vol. I, pág. 151).

37. Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 55-56.

38. Gênesis, 23.

39. Gênesis, 23-18; cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 53-54. Contra o entendimento de Pugliatti, Nicola Coviello entende que a aquisição dominial efetivada por Abraão, *circumstante plebe,* somente assim se realizava para que o povo heteu consentisse na transferência da propriedade (o.c., pág. 17), sem manifestação de caráter publicitário.

Quando Booz adquiriu as terras de Noêmi, subrogou-se no direito de resgate (40) de que Elimelec era titular. A aquisição fez-se de conformidade com o direito hebreu, perante dez anciãos que testemunharam a renúncia ao direito de preferência e a aquisição de Booz (41). Também publicamente, Jeremias, encarcerado por ordem de Sedecias, rei de Judá, exercitou, na prisão, o direito de resgate, adquirindo de Hanameel, seu primo, a terra de Ananot, por dezessete siclos de prata, que foram pesados na presença de testemunhas; a seguir, diante de Hanameel e "de todos os judeus que estavam no átrio da prisão" (42), Jeremias entregou uma das vias do ato de compra a Baruc, para que a conservasse.

Em Atenas, tabuletas de pedra (os *oroi*) eram colocadas sobre os imóveis garantes de hipotecas, com função publicitária da oneração real (43). Além do *oros,* o direito grego antigo possuía um sistema de publicidade de técnica semelhante aos registros modernos: o *anagraphe,* inscrição dos contratos relativos, especialmente, às transferências dominiais. Em Rodes, o *anagraphe* era condição de validez para a aquisição do direito; em Éfeso, as alienações de imóveis eram, primeiramente, objeto de publicação em um quadro exposto no templo de Diana, e, depois, inscritas, podiam ser consultadas pelos interessados (44).

No direito romano, enquanto a *res nec mancipi* podia adquirir-se por ato despido de publicidade, a *res mancipi* sempre reclamava o que Colorni chamou de *nominatività* (45), característica a forma solene de publicidade

40. Acerca do direito de resgate, entre os hebreus, cfr. Levítico, 25-23 e segs.

41. Cfr. Livro de Ruth, 4-2 e segs.; Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 56.

42. Cfr. Jeremias, 32-9 e segs. Diz López de Zavalía que, estando Jeremias encarcerado no palácio real, os judeus que presenciaram o ato de transferência dominial só poderiam ser considerados "invitados especiales" (o.c., pág. 94), o que, certamente, reforça a idéia de formalidade publicitária.

43. Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 83 e segs.

44. Carlos Ferreira de Almeida assinala que o *anagraphe* tem como estádio inicial o juramento do adquirente perante o magistrado incumbido do registro (o.c., pág. 124), circunstância aferida na *in iure cessio* romana, no *nantissement* e na *appropriance.*

45. Colorni, *apud* Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 105. Ao reverso, a *res nec mancipi* sujeitava-se à transferência não pública, caracterizada pela *anonimità.*

de sua transferência. Sabido que as *res mancipi,* no direito clássico, apresentavam muito maior relevância do que as *res nec mancipi,* infere-se a importância publicitária a que se destinava a *mancipatio.* Exigia esta a presença de cinco testemunhas para o ato de transferência dominial e ainda a intervenção do *libripens,* com a balança em que se pesava o metal de pagamento; com a *in iure cessio,* a assistência testemunhal da *mancipatio* foi substituída pela presença de um magistrado (46).

Salienta-se ainda, na publicidade imobiliária romana, o instituto da *insinuatio,* em que o ato de transferência, apresentado ao exame de funcionários do governador provincial, era, depois, transcrito literalmente na *acta* ou *gesta,* de que se davam cópias autênticas a interessados (47). Ainda a *traditio,* que, com o direito justinianeu — supressor da distinção entre a *res mancipi* e a *res nec mancipi* —, se tornou o modo por excelência de transferir o domínio, reclamava não apenas certa publicidade mas ainda alguma função qualificadora por oficial público (48).

No direito germânico primitivo, a transmissão imobiliária realizava-se necessariamente diante de testemunhas, entre as quais deviam contar-se crianças, com a finalidade de que memória houvesse, por mais tempo, da transferência dominial. Observa Lacruz Berdejo que, para estimular as crianças a melhor guardarem o presenciado, não faltava quem recomendasse lhes fossem aplicados algumas bofetadas e uns puxões de orelhas *(alapes donet et torquat auriculas)* (49). O procedimento de transmissão dominial que, originariamente, reclamava, ao lado da *Sale* (convênio causal de transferência do imóvel), um ato material de investidura (entrega corporal da

46. Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 170.

47. Observe-se, porém, que a obrigatoriedade da *insinuatio* era muito limitada: abrangia apenas as doações (cfr. Salvatore Pugliatt, o.c., págs. 116-117) realizadas entre as *personae exceptae* a que se referia a "Lex Cincia".

48. Cfr. Fernando López de Zavalía, o.c., pág. 98.

49. Cfr. José Luis Lacruz Berdejo, o.c., pág. 30. Observa Ferreira de Almeida que, inicialmente, a transferência de domínio se fazia em presença da comunidade, reduzindo-se a exigência mais tarde para vinte e quatro testemunhas (o.c., pág. 126).

coisa, com a assunção da *Gewere* pelo adquirente e a *abdicatio* do alienante que abandonava a posse do prédio) (50), passou a realizar-se perante um magistrado, de modo semelhante à *in iure cessio* romana (51): as partes declaravam perante o magistrado a deixação e a sucessão corporal do imóvel (*Auflassung:* a *resignatio* do alienante e a *susceptio* do adquirente).

O direito medievo apresenta sistemas publicitários muito próximos dos registros modernos. Se já a investidura da época do feudalismo francês passou, a partir do século XIII, a ser objeto de registro nas chancelarias das cortes feudais, o surgimento do *nantissement,* ao norte da França e na Bélgica, e da *appropriance,* na Bretanha, mostra mais assinaladamente a perseverança do caráter publicitário em relação à constituição e modificação de direitos reais imobiliários (52), a ponto de serem os sistemas a que Coviello remonte a filiação dos registros modernos. Tanto o *nantissement,* quanto a *appropriance* reclamavam a intervenção de um magistrado, com a diferença fundamental de que aquele possuía eficácia declarativa, enquanto a segunda, sobre possuir efeito constitutivo (53), apresentava presunção *iure et de iure* de exatidão; ambos os procedimentos, contudo, convergiam em que indispensável a inscrição publicitária para a produção plena dos efeitos negociais.

Ao explodir a revolução de 1789, o *nantissement* do norte e a *appropriance* da Bretanha coexistiam com a *insinuation* para as doações e as *lettres de ratification* (54), vigentes nas restantes regiões do reino de França.

50. Cfr. Martin Wolff, o.c., pág. 151; Lacruz Berdejo, o.c., pág. 30.
Da primitiva investidura *in loco,* o direito germânico passou para a investidura *ideal,* mas sempre o ato translativo ocorria na presença de testemunhas (cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 145).

51. Cfr. Martin Wolff, o.c., pág. 151; Lacruz Berdejo, o.c., pág. 31.

52. Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 150 e segs.

53. Cfr. Carlos Ferreira de Almeida, o.c., pág. 128.

54. As *lettres de ratification,* instituídas por edito real, em 17 de junho de 1771, consistiam em documento hábil para a liberação do gravame da hipoteca, precedido de meio publicitário (edital afixado por dois meses na chancelaria competente). Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., pág. 156; ver ainda: "Le système français de publicité foncière", publicação originária do Ministério de Economia, Finanças e Orçamento francês, 1984.

Um decreto de setembro de 1790 substituiu o *nantissement* pela transcrição, quer para a transferência dominial, quer para a constituição de hipoteca, sem afetar a continuidade, entretanto, da *insinuation* e das *lettres de ratification;* uma lei de 11 do Brumário do ano VII (1º de novembro de 1798), de efêmera aplicação, estabeleceu a inscrição para as hipotecas (55), subordinada já ao princípio da especialidade (56). O Código Civil de 1804, admitindo a aquisição *solo consensu* (57), representou "un franco retroceso en el sistema registral" (58), porque apenas impunha a transcrição para os atos gratuitos de transferência dominial e a inscrição de hipotecas convencionais, sem qualquer exigência de sua especialização; a partir de 1851, na Bélgica, e com a Lei de 23 de março de 1855, em França, restabeleceu-se a eficácia do registro para a oponibilidade frente a terceiros, em que pese à exclusão de alguns títulos relevantes para as situações jurídicas reais (59).

A investidura germânica, inicialmente direta, depois tendente ao caráter ideal, realizando-se sem a imediatidade do imóvel sujeito à *Gewere* do adquirente, era comumente documentada por um título justificativo (60), que, com freqüência, se arquivava ou, quando não, se copiava em livro de caráter privado. Esse livro particular, que especialmente era escriturado nas igrejas e monastérios, mas também por grandes proprietários laicos (61), serviu de modelo para os livros públicos que, a partir de Colônia, no século

55. Cfr. Salvatore Pugliatti, o.c., págs. 158-159; "Le système français de publicité foncière", o.c.

56. Cfr. N. Manuel Peña y Bernaldo de Quiros, "El Sistema Registral Francês", *in* "El Registro de la Propiedad en los Sistemas Latinos", Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1974, tomo II, pág. 79.

57. Cfr. Carlos Ferreira de Almeida, o.c., pág. 130.

58. Cfr. N. Manuel Peña y Bernaldo de Quiros, o.c., pág. 79.

59. Cfr. "Le système français de publicité foncière", o.c., item I.

60. Cfr. Martin Wolff, o.c., pág. 152.

61. Cfr. José Luis Lacruz Berdejo, o.c., págs. 32-33.

XII, se estenderam por outras cidades teutônicas. Primitivamente, os registros abrangiam negócios mobiliários e prediais, em sucessão cronológica (62), mas, com o tempo, destacaram-se em diferentes livros as diversas categorias negociais, e tenderam, paulatinamente, ao fólio real: "Dedicaram-se livros ou seções especiais — diz Martin Wolff — a cada distrito municipal; logo, a cada rua; por último, a cada casa; e deixavam-se espaços em branco depois de cada inscrição para as futuras inscrições relativas ao mesmo imóvel" (63). Surge, assim, o sistema da entabulação, dos *Landtafeln,* que, por acolhido no Código da Áustria de 1811, é também conhecido como sistema austríaco (64), e de cujas virtudes — sem embargo de sobrelevadas, muita vez (65) — dá notícia o direito alemão contemporâneo.

Do exposto pode concluir-se que, até onde lograram chegar os estudos históricos, sempre se apurou, com diferentes modos de manifestação, a necessidade societária do conhecimento das situações jurídicas imobiliárias. É relevante observar que, ao decesso das culturas e das sociedades mais antigas, nem sempre, nas que as sucederam, se revelou estádio progredido da publicidade imobiliária, mas, segura e invariavelmente, essa publicidade se manifestava nas instituições particulares, umas após outras sociedades civis.

62. Diz Martin Wolff ser até mesmo possível admitir que sequer a ordem cronológica fosse a adotada nos livros então instituídos: não seria demasiado pensar que as escriturações se efetivassem em qualquer espaço em branco disponível nos livros (o.c., pág. 152, nota de rodapé).

63. Martin Wolff, o.c., pág. 152. Diz Lacruz Berdejo que o fólio real teve origem em Dantzig (o.c., pág. 33), e não se aplicou integralmente ao território germânico antes do século XIX (Hedemann, o.c., pág. 78; Wolff, o.c., pág. 154; ver ainda: López de Zavalía, o.c., pág. 108, observando que o fólio real somente surgiu no século XVIII).

64. Cfr. Carlos Ferreira de Almeida, o.c., págs. 129, 132-133.

65. *Brevitatis causa,* cfr. A. Nussbaum que, sobre referir-se à anomalia da duplicidade de inscrições, "advertida mais de uma vez", acena para uma decisão do Tribunal da Baviera, em que se verifica que o imóvel objeto de determinada inscrição não tinha existência real ("Tratado de Derecho Hipotecario Alemán", Madrid, pág. 13).

c) A publicidade predial: sua indispensabilidade.

Essa constante histórica pode explicar-se pela conjugação da exigência natural do domínio privado com o reclamo de notoriedade da situação dominial. Já se fez ver que a propriedade privada é de direito natural secundário; o que agora impende explicar é a razão pela qual o domínio imobiliário conduziu a um sistema de publicidade, ao passo que a propriedade dos bens móveis, em regra (66), não exigiu instituição similar. Bem a antecipa, a propósito, e vale reproduzi-la, a distinção que Coviello assinalou entre esses bens:

> "Os objetos móveis podem produzir-se e reproduzir-se indefinidamente; os imóveis constituem quantidade limitada por natureza. Os móveis deterioram-se e destróem-se facilmente; a terra, ao reverso, *in aeternum stat,* e os edifícios, que, por sua aderência a ela, são imóveis, à terra devem principalmente sua duração e consistência maior que a de outros produtos do trabalho humano. Os móveis satisfazem necessidades transitórias e secundárias; a terra, por seu turno, provê as necessidades essenciais e permanentes da espécie humana" (67).

66. Saliente-se, contudo, que a *mancipatio* dizia respeito a todas as *res mancipi,* incluindo, pois, escravos e alguns animais (p.e.: cavalos, asnos, bois).

67. Nicola Coviello, *apud* José Luis Lacruz Berdejo e Francisco de Asis Sancho Rebullida, "Derecho Inmobiliario Registral", Lib. Bosch, Barcelona, 1968, pág. 13.

Ao passo, ademais, que a aparência ou notoriedade do domínio mobiliário se dá, freqüentemente, pela simples possessão, visível à comunidade, a cognoscibilidade do domínio predial e, sobretudo, dos direitos reais imobiliários menores (*brevitatis causa,* cogite-se da hipoteca) não se infere, de comum, do signo exterior possessório. Demais disso, a inscritibilidade reclama objeto duradouro e de fácil identificação, características que muita vez não se encontram nos bens móveis (68). Por fim, apresentando os prédios, em geral, maior valor econômico do que os bens móveis, justifica-se também por isso a prevalência de um sistema formal em relação aos primeiros.

As necessidades humanas implicam, assim, a indispensabilidade de um sistema institucional que conceda alguma publicidade às situações imobiliárias, caminhando de par com a maior ou menor complexidade dos organismos sociais. Não é mais relevante saber que um sistema registral possua uma eficácia preclusiva (69) ou uma eficácia de garantia de titularidades (70), do que saber que, em toda parte, ao longo da história, sem que importassem latitude ou longitude, autocracia ou feudalismo, monarquia ou república, sempre se revelou indispensável a publicidade imobiliária. Só não se julgará imprescindível a instituição registral quando se entenda suprimível o direito de propriedade privada — e com sua supressão, admissível o aviltamento da dignidade humana.

68. Modernamente, a complexidade das sociedades políticas tem desenvolvido a idéia do registro mobiliário, preponderantemente voltado à inscrição dos créditos (cfr. Celestino A. Cano Tello, "Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario", Ed. Civitas, Madrid, 1982, págs. 37-38; Fernando Fueyo Laneri, "Teoría general de los registros", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1982, *passim*), sobretudo em face da exigência social originária do penhor sem transferência de posse e da hipoteca mobiliária (cfr. Roberto A. Muguillo, "Régimen general de la prenda con registro", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1984, págs. 1-16; Juan Vallet de Goytisolo, "Introducción al estudio de la hipoteca mobiliaria y de la prenda sin desplazamiento de posesión" e "Esbozo de la hipoteca mobiliaria y de la prenda sin desplazamiento", *in* "Estudios sobre Garantias Reales", Ed. Montecorvo, Madrid, 1973, págs. 217-314 e 395-407).

69. A eficácia preclusiva ou de força negativa é a garantia mínima que se retira da inscrição regular de um título, quando se esteja diante de um registro de alienações mas não de titularidades, de sorte que não se presuma nada em relação ao domínio (cfr. Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o.c., pág. 15).

70. A eficácia de garantia de titularidade gradua-se de conformidade com a presunção de exatidão que dela derive *(iure et de iure,* tal o direito alemão, ou *iuris tantum,* como no Brasil).

d) Seguranças estática e dinâmica.

Já se fez ver que a enteléquia da publicidade imobiliária é a *segurança* (estática e dinâmica), a cujo propósito célebre é a lição de Ehrenberg:

> "À segurança jurídica é necessário, antes de tudo, que o titular tenha uma existência jurídica segura, isto é, que se não possa realizar uma perda e uma lesão do seu direito sem sua vontade: compreende-se isto, em sentido estrito e próprio, como 'segurança jurídica', e aqui está, precisamente, onde segurança jurídica e segurança do comércio entram, facilmente, em conflito.
>
> (...)
>
> "A segurança jurídica (em sentido estrito da palavra) consiste em que se não efetue uma modificação desfavorável da existência atual nas relações jurídico-patrimoniais de uma pessoa sem a sua vontade.
>
> (...)
>
> "Evidentemente, contrapõe-se a isto o interesse daquele que quer, antes de tudo, adquirir um direito; ele tem o maior interesse em que a aquisição visada — e isto assim como ele tinha em vista — seja bem sucedida e não se frustre por circunstâncias que a ele adquirente são desconhecidas, p.e., por isso que o alienante da cousa não estava absolutamente autorizado à alienação ou que a cousa era gravada por um direito pignoratício: isto é, evidentemente, um requisito eficaz da segurança do comércio.
>
> (...)
>
> "A segurança do comércio consiste em que se não frustre uma visada modificação favorável da existência atual nas relações jurídico-patrimoniais de uma pessoa, por circunstâncias que lhe são desconhecidas" (71).

O conflito entre as seguranças estática e dinâmica constitui a grande aporia do direito registral, e sua solução tem variado de consonância com o substrato político e econômico das sociedades civis (72).

71. Victor Ehrenberg, *apud* Soriano Neto, "Publicidade Material do Registro Immobiliario", Recife, 1940, pág. 8.

72. Cfr. José Luis Lacruz Berdejo, o.c., págs. 2-3.

Põe-se sublinha, freqüentemente, na finalidade externa que deu origem aos modernos registros públicos, instituídos, em regra — em face da necessidade de garantia de crédito (73) —, para tornar cognoscíveis limitações do domínio não dotadas de visibilidade intrínseca.

Essa finalidade externa *(finis operantis),* no entanto, que muito se tem salientado em relação ao registro predial, não deve conduzir à impressão de que seja de pouca relevância ou menor a finalidade interna *(finis operis)* dos registros prediais, na medida mesma em que a estes convergem também os interesses dos titulares de direitos subjetivos imobiliários (estática). Ainda que o antecedente histórico do moderno registro imobiliário, pois, indique essa primazia intencional relativa à proteção do tráfico, a execução do sistema registrário não pode prescindir da concentração da tutela quer da segurança estática, quer da dinâmica, e assim a questão não se solverá pela visão genética do sistema.

Não pode admitir-se que os interesses de créditos (embora merecedores de proteção), secundados por direitos reais menores, prevaleçam sobre os do domínio, figura principal do direito das coisas. "A maior parte dos seres humanos — diz Hedemann —, contemporâneos nossos, nunca nada teve a ver com uma hipoteca ou um usufruto; ao contrário, não há um só a quem lhe seja estranha a propriedade. Ainda o mendigo é dono dos farrapos que o cobrem e do cajado em que se apóia" (74).

A prevalência da segurança estática no que concerne ao registro *imobiliário,* impõe-se, entre outros motivos, pela inconveniência da mobilização do solo — vulnerando-se a natureza da instituição da propriedade predial —, saliente a vantagem derivada de um sistema que melhor acautele diretamente a estabilidade, porque a segurança dinâmica esperada do registro permanece, em certo aspecto, *exterior* à tábula, e, de outro lado, restringida ao passado: antes da aquisição dominial ou da constituição de direito real menor ela é simples confiança nos efeitos da segurança estática; depois

73. Cfr. Juan Vallet de Goytisolo, "La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública", *in* "Estudios sobre derecho de cosas", Ed. Montecorvo, Madrid, 1973, pág. 331; Luis Díez-Picazo, "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Ed. Tecnos, Madrid, 1978, vol. II, pág. 245; Afrânio de Carvalho, "Registro de Imóveis", Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1978, pág. 14; Lysippo Garcia, o.c., pág. 88.

74. J.W. Hedemann, o.c., pág. 12.

da inscrição aquisitiva, ela só ressona em relação ao pretérito (na eventualidade de litígios sobre direitos anteriores), porque o adquirente ou credor com garantia real, uma vez inscrito seu título, passa a gozar da proteção contemporânea decorrente do direito posicional adquirido.

"La propriedad inmueble — diz Roca Sastre — siempre constituirá el suelo nacional y será el asiento de la familia" (75), de sorte que a instituição registrária não pode menosprezar a circunstância de que o domínio, sobre elevar-se para além do aspecto individual (76), é o conceito e a realidade a partir dos quais se pode cogitar do desenvolvimento do crédito imobiliário. Diz Vallet de Goytisolo:

> "Hace unos años, en la propria Alemania se empezó a clamar contra la excesiva movilización de la propiedad inmueble. Es decir, contra su organización, orientada exclusivamente hacia la seguridad dinámica.
>
> "A principios de siglo, Hedemann, en un trabajo titulado 'Los Progresos del Código civil en el siglo XIX', acusaba a la lagislación inmobiliaria de haber conducido a tres peligrosos resultados, que intitulaba endeudamiento, pulverización y egoísmo de la tierra" (77).

No mesmo sentido, dizia Rafael Atard, em extensa nota preliminar ao "Tratado de Derecho Hipotecario Alemán", de Nussbaum:

> "Estamos viviendo *todavía,* una época de uso extraordinario del *crédito real* y de la *movilización del valor* da la propriedad inmueble. Digo *todavia,* no porque pueda ni deba prever la

75. Roca Sastre, *apud* Juan Vallet de Goytisolo, "La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública". cit., pág. 334.

76. J.W. Hedemann, o.c., pág. 15.

77. Juan Vallet de Goytisolo, "La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública", cit., pág. 333.

muerte del crédito real y de la movilización de los valores fundiarios — que hacen falta y son, por lo mismo, legitimos —, sino pensando en cómo se abusa de las instituciones de crédito y cómo se desnaturalizan en sus desarrollos. El crédito real no se ha inventado para negociar, en vago, con él, ni la movilización de la propiedad ha nacido para negocios semejantes a los del comisionista, del intermediario, del tratante, del agiotista o del jugador de Bolsa. La propiedad de los bienes inmuebles representa cosa muy distinta de lo que significan estos *juegos:* dificiles, muchas veces, de apreciar y perseguir como todo lo que implica una indelicadeza o un abuso posible, no siempre seguro y, en la mayoría de las ocasiones, no punible. Las instituciones de movilización del valor da la propiedad inmobiliaria existen para las necesidades de un uso honrado y digno del crédito y para las conveniencias de la misma propiedad inmueble, ya dotándola de los elementos que reclama su mejor utilización y productividad, ya facilitando su adquisición a los más capaces. Pero esto no significa, en modo alguno, que a la propiedad inmueble, como tal, no convenga, en su titularidad y en su explotación, una *buena estabilidad*" (78).

78. Rafael Atard, estudo preliminar à edição espanhola do "Tratado de Derecho Hipotecario Alemán", de A. Nussbaum, o.c., pág. XI.

Assim como se impõe a proteção do domínio, no plano fenomênico, prevenindo-se esbulhos possessórios ou recompondo-se, com rapidez e energia, a ordem violada — melhor: a afronta do justo —, também impende preservar a preeminência do domínio, no plano registral, sem dar incentivo desmesurado ao crédito imobiliário, com os graves riscos econômicos que decorrem da exacerbada mobilização do solo. A fiel observância do princípio da continuidade, princípio que, no direito brasileiro, surgiu, ao menos, já com o Decreto n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928 (79), e a permanência da presunção *iuris tantum* de exatidão das inscrições prediais (80) constituem meios indispensáveis para evitar que se enferme a instituição registrária do vício da insegurança, de par com reflexos indesejáveis na vida jurídica, social e econômica do País. Enfrentar e vencer formalismos ocos, burocracias inúteis, que esclerosam o registro predial, não importam em negligenciar a observância de princípios que mantêm viva a propriedade imobiliária privada e, com ela, não apenas os direitos reais menores mas as liberdades concretas dos indivíduos e dos corpos intermediários da sociedade política. Nenhuma segurança dinâmica se alcançará, quando se suponha adquirida à custa do maltrato da segurança estática.

79. O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, no julgamento da Apelação Cível n. 2.587-0, de São Bernardo do Campo, em 24 de fevereiro de 1984, Relator Des. Batalha de Camargo, decidiu que a busca de registros anteriores a 1928 não poderia efetivar-se apenas com apoio no indicador pessoal, por isso que apenas a partir desse ano, com o Decreto n. 18.542, é que passou a vigorar o princípio do trato sucessivo.
Se é certo que, de modo expresso, o princípio do trato contínuo surgiu, no direito brasileiro, com o Regulamento de 1928, é de admitir que a sucessividade já se encontrava implícita desde o advento do Código Civil de 1916 (cfr. Amaral Gurgel, "Registros Públicos", Liv. Acadêmica e Saraiva, São Paulo, 1929, pág. 120, nota de rodapé; Miguel Maria de Serpa Lopes, "Tratado dos Registos Públicos", Liv. Freitas Bastos, 1960, vol. IV, ns. 738 e 739, págs. 409-413; Valmir Pontes, "Registro de Imóveis", Liv. Saraiva, São Paulo, 1982, págs. 167-168; ver ainda o que diz Afrânio de Carvalho, o.c., págs. 292-293).

80. Código Civil, art. 859: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu".

2. O registro de imóveis e sua organização

O direito predial registrário compreende, além de suas partes substantiva e procedimental, o exame da *organização* dos registros imobiliários. Dentre as questões mais relevantes no âmbito orgânico do direito registral, avulta, atualmente, a da chamada "oficialização" dos registros. Trata-se de tema controvertido em que, sobremodo, se insinua, ao fundo, de muitas formas, o sovado cenário ideológico da socialização. A "oficialização" dos registros é polêmica encravada no âmbito de cosmovisões que vivamente se adversam no mundo moderno, e sua solução não pode encontrar-se insulada da resposta que, de modo mais amplo e profundo, se há de conferir ao persistente embate dessas filosofias contrapostas: de um lado, com arsenal admirável, escudada na idéia da predominância do valor supostamente social, filiam-se os que apóiam, mais ou menos conscientemente, de forma clara ou dissimulada, a infrene planificação da vida da sociedade civil pelo Estado; de outro lado, com entendimento vário, reúnem-se os que, de algum modo, opõem resistência ao fenômeno da onipotência estatal, vale dizer: resistência ao socialismo.

Debalde se enfrentará um aspecto particular desse combate vital se, antes, não se tomar partido no âmbito medular do confronto. Nas últimas décadas, as atividades humanas tornaram-se, cada vez mais, reciprocamente interdependentes: "Mais do que em qualquer época — diz Louis Salleron

— todo mundo depende de todo mundo. Uma pifada na eletricidade agita todas as usinas; uma greve no metrô influi na cidade inteira" (81). Não é possível, é mesmo insensato, ater-se à defesa prática de algumas poucas e particulares liberdades — hoje mais propícias à "concessão" estatal —, e, ao mesmo tempo, abdicar de um ideário em favor de todas e de cada uma das liberdades concretas dos indivíduos e dos corpos intermediários; a hodierna interdependência mútua das atividades humanas poderia, em breve, revelar que uma "concessão" de liberdades pelo Estado não é mais do que uma "regalia" que o tempo cuida de abolir, tanto mesmo se fortifique o Estado.

Mal se compreenderia como e tão fragilmente os próprios homens toleram demitir-se de suas liberdades concretas, e para isso às vezes contribuam, não fora a circunstância de uma prévia quebra de resistência de sua cidadela intelectual: muitos, seduzidos pela idéia de um Estado que de tudo se ocupe, livrados de suas responsabilidades, serenizados no espírito intranqüilo, acalentados nas esperanças, toda essa formidável utopia, essa nostalgia do paraíso perdido, tudo isso muitos aceitam, ou a tal se resignam, em troca *apenas* de uma singela renúncia de suas liberdades. Parece mesmo que se desvela, penosamente, nesse exílio intelectual, uma infortunada ambição de entorpecimento da própria inteligência (o "medo de saber"), que conduz ao *désir de totalitarisme,* a que se referiu Jean-François Revel (82).

Instala-se e mantém-se a totalização planificadora estatal mediante um consistente processo de propaganda: é pelo método Assimil, diz André Glucksmann, que se realiza a revolução (83). E, assim, pela repetição massificadora dos *slogans* da onipotência legalista — apoiada no positivismo ju-

81. Louis Salleron, "Liberalismo e Socialismo", Mundo Cultural Ltda., São Paulo, 1979, pág. 147.

82. Jean-François Revel, "La tentation totalitaire", Ed. Robert Laffont, Paris, 1976, págs. 22-30. Ver, do mesmo autor, "Como Terminam as Democracias", Difel, São Paulo, 1984, págs. 29 e segs., em referência ao "medo de saber".

83. André Glucksmann, "La cuisinière et le mangeur d'hommes", Ed. du Seuil, Paris, 1975, págs. 135 e segs.

rídico — e das abstratas vantagens (que não se concretizam nunca!) do planejamento econômico pelo Estado (84), aprende-se a sedutora arte da cega submissão e da onímoda sobrevivência, em existência modorra frente ao aparato estatal.

E, enquanto as esperanças se mantêm acesas pela insistente retórica das liberdades *abstratas,* da justiça social *vindoura,* da felicidade das gerações *futuras* — enfim, o exercício da *política silogística* descrita por Joaquim Nabuco, em "Balmaceda" (85) —, o Estado planejador prossegue em suas atividades *públicas:*

> "Recenseia, registra e espiona. Conhece os nossos rendimentos e inventaria-nos as heranças. Sabe se possuímos um piano, um automóvel, um cão ou uma bicicleta. Instrui os nossos filhos e fixa-nos o preço do pão. É industrial, armador, comerciante e médico. Tem arquivos, florestas, estradas de ferro, hospitais e o monopólio dos telefones. Monopoliza a caridade. Se pertencemos ao sexo masculino, manda-nos comparecer na sua frente, pesa-nos, mede-nos, examina-nos o funcionamento do coração, dos pulmões e do fígado. Não podemos dar um passo ou fazer um gesto sem que ele tenha conhecimento disso e encontre um pretexto para intervir. (...) Toda a gente resmunga, mas obedece; e, quando um dos seus agentes é maltratado por um cidadão descontente, há um clamor uníssono para anatematizar esta audácia e pedir prisões e juízes para tal sacrilégio" (86).

84. A propósito, dentre outros artigos escritos por Henry Maksoud, merece destaque "As pragas em nossa vida econômica" (*Visão,* 4 de fevereiro de 1987, págs. 12-13), em que o autor se refere tanto ao keynesianismo quanto ao positivismo jurídico.

85. Joaquim Nabuco assim define a "política silogística": "É uma pura arte de construção no vácuo: a base são as *teses* — e não os fatos; o material, *idéias* — e não os homens; a situação, o *mundo* — e não o país; os habitantes, as *gerações futuras* — e não as atuais".

86. Pierre Gaxotte, "A Revolução Francesa", Liv. Tavares Martins, Porto, 1962, pág. 13.

A idéia de um *pouvoir constituant,* no Brasil, poder de que, no fim das contas, dispunha já o Legislativo, anteriormente, para emendar a Constituição vigorante (87), refomenta o tema da "oficialização" dos cartórios extrajudiciais, flanqueada a discutida questão da natureza jurídica dessas repartições. Não é irrazoável mesmo que se margine esse dissídio referente à caracterização jurídica das serventias extrajudiciais, certo que o efeito de sua "oficialização" não depende da vária natureza que possam a doutrina e a jurisprudência atribuir a esses cartórios.

A essencialidade de um sistema publicitário predial para a consecução do bem comum, conceito e realidade a que se ligam tanto a justiça, quanto a segurança jurídica, não seria bastante para reclamar, senão *subsidiariamente,* a estatalidade do serviço registral; é um erro pensar, e de lastimáveis conseqüências, que a indispensabilidade social de um corpo intermediário ou de uma atividade humana conduza a sua administração pelo Estado. Não se negará, por exemplo, a essencialidade da educação (88), mas nem por isso é de admitir ao Estado mais do que um papel secundário e supletivo na tarefa educacional (89). Tampouco se recusará seja a família corpo intermediário natural, anterior ao Estado e fundamental para a sociedade política (90), e, no entanto, em que pese à essencialidade social da família não

87. Cfr. arts. 46 a 49, Constituição Federal do Brasil de 24 de janeiro de 1967, com a redação dada pela Emenda Constitucional n. 1, de 17 de outubro de 1969. Várias emendas constitucionais foram promulgadas pelo Poder Legislativo Federal na vigência da atual Constituição, incluindo-se a que convocou a Assembléia Nacional Constituinte para instalação em 1º de fevereiro de 1987 (Emenda n. 26, de 27 de novembro de 1985).

88. Dispõe o art. 26 da "Declaração Universal dos Direitos do Homem", proclamada, em 10 de dezembro de 1948, pela Assembléia Geral da Organização das Nações Unidas: "Toda pessoa tem direito à educação. (...)". Na mesma direção, o art. 176 da Constituição Federal do Brasil: "A educação, inspirada no princípio da unidade nacional e nos ideais de liberdade e solidariedade humana, é direito de todos e dever do Estado, e será dada no lar e na escola".

89. Cfr., a propósito, a encíclica "Divini illius magistri" do Papa Pio XI (31 de dezembro de 1929).

90. Preceitua o item 3º, art. 16 da "Declaração Universal dos Direitos do Homem", divulgada pela ONU: "A família é o elemento natural e fundamental da sociedade e tem direito à proteção da sociedade e do Estado".

pode tolerar-se nela intervenha o Estado, seja planejando-lhe a prole, retirando-lhe o direito de sua educação, seja promovendo, mediante direito positivo ilegítimo, ofensa da instituição matrimonial, que, por natureza, é *consortium omnis vitae,* segundo a afortunada expressão de Modestino (91).

Não se pense, contudo, que do exposto se há de inferir a conclusão de que o registro predial deva necessária ou prevalecentemente realizar-se à margem de alguma estatalidade. A publicidade imobiliária importa numa tutela de direitos, tutoria preventiva de conflitos pelo sistema formal de garantias, e não convém, por isso mesmo, que essa tarefa permaneça *absolutamente* alheia de uma certa atuação estatal. Reconhecer, entretanto, algum caráter administrativo no sistema do registro predial, defini-lo como "serviço público" (92), não é o que basta para determinar sua direta prestação pelo Estado.

A falta de uniformidade, na doutrina, quanto ao conceito de serviço público (93), a indispensável consideração de peculiaridades políticas, eco-

91. Segue, integral, a magnífica definição do matrimônio, por Modestino: "Nuptiae sunt coniunctio maris et feminae, consortium omnis vitae, divini et humani iuris communicatio".

92. A propósito desse entendimento de que o registro predial constitui serviço público — sustentado por Jesús López Medel ("Teoría del Registro de la propiedad como servicio público") —, Ramón Maria Roca Sastre e Luis Roca-Sastre Muncunill fazem relevante ressalva: "Nosotros estimamos que la noción de servicio público aplicable al Registro de la propiedad no es deleznable, pero sin olvidar que en vez de constituir un servicio público en sentido puramente administrativo, es una actividad estrictamente jurídica al servicio primordial del Derecho privado" (*in* "Derecho Hipotecario", Bosch, Barcelona, 1979, tomo I, pág. 12).

93. Diz Rafael Bielsa: "Tanto en el dominio del derecho administrativo como en el de la ciencia de la administración no hay, quizá, idea o noción más diversamente concebida que la relativa al *servicio público*" (*in* "Ciencia de la Administración", Depalma, Buenos Aires, 1955, pág. 81). Por isso, não estranha que Fernando Garrido Falla se refira a *la crisis de la noción de servicio público* (*in* "Las Transformaciones del Régimen Administrativo", Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1954, págs. 137 e segs.). No mesmo sentido, ensina Benjamin Villegas Basavilbaso: "La noción de servicio público — institución fundamental del derecho administrativo — es una de las más discutidas en el ámbito del derecho público y de la ciencia de la administración" (*in* "Derecho Administrativo", Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1951, tomo III, n. 202).

nômicas e sociais para seu tratamento (94), o dissídio doutrinal e jurisprudencial, no Brasil, quanto à caracterização das serventias extrajudiciais, e, sobretudo, a irrelevância dessa natureza jurídica no concernente ao tema da "oficialização" dos cartórios, conduzem a que, *nos limites do problema a solver,* possa aqui desprezar-se a incômoda tarefa de perfilhação de uma das teses contrastantes.

Força é salientar que o vocábulo "oficialização" — envoltório verbal certamente obsequioso para com a bancarrota do conceito que expressa — encerra, com a cortesania possível e "encontrando a fórmula" (95), a própria idéia de estatização. Traduz, entretanto, adrede ou por descuido — não se sabe ao certo —, adesão ao entendimento de que os cartórios extrajudiciais (enquanto não "oficializados") constituam serviço público *delegado.*

94. Diz Hely Lopes Meirelles: "Realmente, o conceito de serviço público é variável e flutua ao sabor das necessidades e contingências políticas, econômicas, sociais e culturais de cada comunidade, em cada momento histórico, como acentuam os modernos publicistas" (*in* "Direito Administrativo Brasileiro", Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 1978, págs. 295-296). Na mesma direção, Ruy de Souza sustenta: "A noção de *serviço público* (...) estará enredada na fórmula política escolhida" ("Serviços do Estado e seu Regime Jurídico", *in* "Revista de Direito Administrativo", 1952, vol. 28, pág. 10).
A vária concepção do serviço público levou Bénoit a referir-se ao mito da natureza das coisas (*in* "Le droit administratif français", Dalloz, Paris, 1968, págs. 770 e segs.), de modo tal que, diante desse *mythe de la nature des choses,* só poderia advir a *força* do absolutismo voluntarista. Com vantagem, sustentara Oswaldo Aranha Bandeira de Melo: "...esse Direito não é o imposto pela vontade da maioria, em que o bem comum se transforma na soma das vontades particulares, nem é o imposto pela vontade de um só, em que o bem comum se transforma em entidade mitológica superior aos homens. O Direito, de que se fala, é o obtido pelo exame da natureza humana e pelo estudo das condições necessárias para o homem atingir o seu fim. Destarte, as regras imperativas de vida social próspera são fornecidas pela própria natureza humana, considerando-se não o indivíduo, isto é, o ser animal, mas a pessoa, isto é, o ser racional. Não se sufoca o homem pelo socialismo, nem se anarquiza a sociedade pelo individualismo. Não há sequer a egolatria do anonimato, expresso no domínio democrático da maioria, ou do ditador, manifestado na opressão da autocracia" ("Do Serviço Público", *in* "Revista de Direito Administrativo", 1950, vol. 21, pág. 3).

95. Cfr., a propósito, Rafael Gambra, "El Lenguage y los Mitos", Speiro, Madrid, 1983, págs. 37-38.

E não falta uma boa e simples razão para assim concluir-se: é que a tese adversa, considerando as serventias extrajudiciais como serviços públicos de prestação direta estatal (96), suscitaria o inconveniente de que a "oficialização" consistiria na *estatização das coisas já estatizadas.* Não poderia estranhar que essa razão bastante se revelasse, entretanto, ingênua e inadequada à realidade política: por que caberia surpresa quando o absurdo de um fim — a socialização — venha acolitado de meios absurdos?

Bem é que se ponham as letras e pontos onde caibam nessa matéria: não se deseja retirar da crítica ao socialismo, *tout court,* repúdio à "oficialização" do registro predial. A ser assim, já não caberia sustentar a idéia de que o registro consista em um serviço público. Aquilo, sim, em que se pôs sublinha, é na circunstância de que a propalada "oficialização" do registro imobiliário não vem sendo anunciada por motivos singulares concernentes ao serviço cartorário mas apoiada na exclusiva razão ou, ao menos, no clima socialista.

O tema da estatização do registro imobiliário recai na aferição de sua conveniência, à luz da realidade histórica e circundante. É isso, em particular, o que merece análise, para solver fundamentadamente a questão.

Se se examina a prestação dos serviços de registro predial, p.e., no Estado de São Paulo, pode asseverar-se, de logo, seu aprimoramento técnico estendido, a presteza, a urbanidade e a honestidade alargadas, em contraste com umas poucas anomalias que, excepcionais, servem antes, a despeito do estrépito que possam causar, para conferir à fiscalização e revisão hierárquicas motivos para cuidados preventivos e para uma prudente e temperada disciplina correcional (97).

96. Nesse plano, sustentar-se-á que os serventuários recebem dos cofres públicos, seguindo-se admissão de autonomia financeira do serviço público. O efeito subjetivo desse entendimento é o de que o serventuário passa a considerar-se, para todos os fins, funcionário público.

97. Fecundo é o trabalho que, principalmente nas duas últimas décadas, vem desenvolvendo a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que editou, em 1981, suas "Normas de Serviço", cujo capítulo XX é especificamente destinado ao registro imobiliário. Visando ao aprimoramento dos serviços auxiliares, encontram-se publicados quatro volumes das "Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça", pela Editora Revista dos Tribunais.

Não se desconhece que, no Estado de São Paulo, grande número dos cartórios de registro imobiliário já conta — e de há muito — com sistema de microfilmagem de títulos; em contraste, na Capital de São Paulo, já se observou que, à entrada do arquivo geral de feitos (dependente de verbas estatais), caberia entalhar a inscrição temível que Dante colocou sobre a porta do inferno: *lasciate ogni speranza, voi ch'entrate.*

Em boa parte das serventias prediais se vem introduzindo, com êxito, há algum tempo, a técnica de processamento de dados. Uma certa morosidade que pode advertir-se nessa implantação tem causa nas dificuldades teóricas e práticas para alcançar o chamado fólio real eletrônico (98); nada obstante, além de aplicar-se com êxito na administração cartorária, o processamento de dados vem gerando resultados satisfatórios no controle da tramitação de títulos (99), na escrituração do protocolo e dos indicadores. Trata-se, assim, de uma implantação prudencialmente morosa, e para avultar essa conclusão basta ver o que ocorre com a generalidade dos cartórios de protesto e de registro de títulos, na Capital de São Paulo. Em confronto, os ofícios judiciais — subvencionados pelos cofres públicos —, não receberam, senão recente e insuficientemente, os benefícios do processamento de dados — graças, aliás, à visão do Plenário do Tribunal de Justiça do Estado e ao esforço, que poderia dizer-se heróico, do Desembargador Dínio de Santis Garcia. A Corregedoria Geral da Justiça paulista somente agora, com o decidido empenho do Desembargador Sylvio do Amaral, o contínuo denodo do Desembargador Dínio de Santis Garcia e a diligente contribuição dos Juízes Narciso Orlandi Neto e José Renato Nalini, iniciou um trabalho de informática que se projeta largo e penoso, visando ao aprimoramento de sua missão fiscalizadora e revisional dos serviços auxiliares da Justiça.

98. Cfr. Tomas H. Greco e Horacio M. Vaccarelli, "El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos", comunicação ao VI Congresso Internacional de Direito Registral, atas. cit., págs. 1.117 e segs.

99. As "Normas de Serviço" da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo instituíram, além de um livro de recepção de títulos, um controle do trânsito instrumental em cada cartório, visando a evitar os riscos decorrentes da eventual tramitação simultânea de títulos mutuamente incompatíveis (cap. XX, item 11).

Entre tantos aspectos que poderiam ser evocados, merece destaque o dos salários de escreventes e auxiliares dos registros imobiliários (100), sobretudo em comparação com os vencimentos que percebem os servidores de ofícios de justiça. Vale, por tudo quanto se poderia indicar, a notícia de um fato que bem resume o ponto: em 1985, na Capital de São Paulo, contou-o pessoa idônea e informada do assunto, uma escrevente de ofício judicial, com mais de um decênio de serviços prestados à Justiça, com responsabilidade na tramitação de feitos judiciais, recebia vencimentos inferiores aos salários de uma auxiliar de um dos registros locais de imóveis, auxiliar cuja exclusiva função na serventia era o de fazer e servir café!

Muito ainda poderia ser acrescentado em abono dos cartórios extrajudiciais no confronto com os ofícios estatizados, mas do que se pudesse acrescer menos se retiraria de valor do que daquilo que se pode, com impecável temperamento, adivinhar de uma suposta estatização do registro predial. Multiplica a imprensa, por exemplo, as notícias de empreguismo nos órgãos públicos (101); fala-se, com freqüência, da imaginação criadora para as acumulações de cargos e gratificações; difundem-se histórias de mordomados e ditos potentados — que a linguagem do dia apodou "marajás"; a tal chegou, por exemplo, a burocracia, que ganhou foro de ministério; os Estados dizem-se com as finanças esfalfadas, tanto são os encargos com a remuneração do funcionalismo público (102). É o quanto basta, pois do exposto (com parcimônia) bem se vê que não faltará à previdência quem vislumbre na "oficialização" do registro imobiliário a disseminação das vicissitudes que enfermam, de um modo geral, segundo se propala, os quadros da administração pública no País.

100. A propósito, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo mantém cuidadosa disciplina, constante de suas "Normas do Pessoal das Serventias Não Oficializadas" (instituída por provimento de 1982).

101. Cfr. as inúmeras citações feitas por Emil Farhat, *in* "O paraíso do vira-bosta", T.A. Queiroz Editor, São Paulo, 1987.

Em conclusão: a teleologia tutelar do registro imobiliário reclama organização apta a desempenhar suas valiosas funções, e não se vê possa, atualmente, fazer ali o Estado incursão maior do que a já feita, sob pena de grave risco para a instituição e para o bem comum. Os preconceitos que, por motivos vários, sobretudo ideológicos, impedem ver a importância do registro de imóveis e a inconveniência atual de sua estatização, devem ser iluminados por uma reflexão mais elevada sobre o valor do registro imobiliário, elaborando-se, se para isso ainda for tempo, "uma teoria geral — como diz o Desembargador Décio Antonio Erpen — apta a convencer os aplicadores da lei da exata dimensão desse instituto" (103); essa meditação esperada, contudo, não ganhará viço no embate das idéias, nem se arraigará na vida da comunidade nacional, se apartada se mantiver dos fundamentos que a podem vivificar: a dignidade humana, as liberdades concretas, o direito natural.

Para tanto, que Deus nos ajude!

102. Não se pode esquecer a circunstância de que, em São Paulo, sem qualquer dispêndio, o Estado recebe 27% do valor dos emolumentos pagos ao serventuário (art. 31, Lei paulista n. 4.476, de 20.12.84). Outros 20% são recolhidos à carteira das serventias não oficializadas, como contribuição previdenciária. Do remanescente, cuidará o oficial de despender o necessário para os serviços, incluindo o pagamento dos servidores. Da receita líquida, há de deduzir o imposto de renda. O saldo com que fica, se vultoso for ou não, tem sempre a contrapartida de que sua é a responsabilidade — aqui, sobreleve-se a civil — por eventuais falhas do serviço.
Na França, p.e., sempre que se ultrapassa determinado teto de emolumentos, abate-se, em escala progressiva, o montante que cabe ao registrador (N. Manuel Peña y Bernaldo de Quiros, o.c., pág. 88). A propósito, em questão paralela, cfr. Henry Maksoud, "Ideologia do imposto progressivo", Revista "Visão", 1º de abril de 1987, págs. 16-17.

103. Desembargador Décio Antonio Erpen, "Registros Públicos", vol. 610 da "Revista dos Tribunais", pág. 7.

O AUTOR

A palestra que ora se publica
foi proferida em 28 de abril de 1987,
a convite da Associação dos Serventuários
de Justiça do Estado de São Paulo,
pelo Dr. RICARDO HENRY MARQUES DIP.

O conferencista, magistrado em São Paulo,
judicou na 1ª Vara de Registros Públicos
da Capital do Estado e,
atualmente, exercita as funções de
Juiz de Direito Corregedor, convocado
pelo Corregedor Geral da Justiça,
Desembargador SYLVIO DO AMARAL.